VIII kadencja



KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Infrastruktury**
(nr 197)
z dnia 6 czerwca 2018 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 197)

6 czerwca 2018 r.

Komisja Infrastruktury, obradująca pod przewodnictwem posła **Bogdana Rzońcy (PiS)**, przewodniczącego Komisji, zapoznała się:

– z oceną funkcjonowania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W posiedzeniu udział wzięli: **Marek Niechciał** prezes Urzędu Konkurencji i Konsumentów wraz ze współpracownikami, **Marcin Błach** dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel** i **Marcin Mykietyński** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dzień dobry państwu. Rozpoczynamy kolejne posiedzenie sejmowej Komisji Infrastruktury. Witam serdecznie państwa posłów, przedstawicieli Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz pozostałych państwa.

Porządek dzienny obejmuje ocenę funkcjonowania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Czy są uwagi do porządku dziennego? Nie ma uwag. Dziękuję bardzo.

Bardzo proszę przedstawicieli ministerstwa o zaprezentowanie materiału. Jeśli nie ma innych uwag, proponuję przystąpić do realizacji porządku dziennego. Proszę bardzo.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju Marcin Błach :

Witam serdecznie. Marcin Błach – Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów odpowiada za realizację ustawy będącej przedmiotem obrad Komisji. Ministerstwo bardzo pozytywnie ocenia kierunek zmian przyjęty przez UOKiK w tej ustawie. Liczymy na to, że prace będą kontynuowane w kierunku zarysowanym w projekcie nowelizacji i w trakcie kontaktów roboczych.

Oddam głos prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, żeby przedstawił podstawowe założenia i ocenił dotychczasowe funkcjonowanie ustawy.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Proszę bardzo. Zanim oddam głos panu prezesowi, chciałbym prosić państwa posłów o przyjęcie protokołów z posiedzeń Komisji nr 147, 159 – 183, 187 i 191. Informuję, że nie zostały wniesione żadne zastrzeżenia do tych protokołów. Jeśli jest zgoda, to zatwierdzamy przyjęcie tych protokołów.

Dziękuję bardzo.

Oddaję głos panu prezesowi lub jego współpracownikom.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Marek Niechciał:

Szanowny panie przewodniczący, szanowni państwo. Dzisiaj skupimy się na ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Do czasu wejścia w życie ustawy nie było żadnych zabezpieczeń. Mieliśmy przypadki, że ktoś bez kapitału mógł rozpocząć działalność, zebrać pewne fundusze, po czym bankrutował. Można to porównać do sytuacji w sektorze bankowym. Załóżmy, że ktoś

ma na koncie 200 tys. zł. Kiedy bank ogłasza upadłość, następuje wypłata. Jeśli kwota 200 tys. zł została wpłacona deweloperowi, a następnie developer upadł, to obywatel nie odzyskał nic ze swoich środków. Mógł być w jeszcze gorszej sytuacji, jeśli wziął kredyt. Nie dość, że nie miał nic, to jeszcze miał kredyt do spłacenia.

Konieczność unormowania tego rynku była oczywista i nastąpiło to ze znacznym opóźnieniem. Ustawę uchwalono we wrześniu 2011 r., natomiast weszła w życie w 2012 r. Trzeba dodać, że inwestycje rozpoczęte przed wejściem w życie, czyli przed kwietniem 2012 r., nadal realizowane są na starych zasadach. W Polsce nie ma narzędzi pomiaru całego rynku deweloperskiego, zatem dysponujemy tylko przybliżonymi danymi. Wiemy, że są inwestycje, w których sprzedaż mieszkań odbywa się na zasadach sprzed wejścia w życie ustawy. Uważamy to za niewłaściwe z punktu widzenia ochrony praw nabywcy.

Ustawa weszła w życie w 2012 r. Przepisy ustawy przewidywały, że po 2 latach powinien nastąpić przegląd. Przegląd został przyjęty w październiku 2014 r. przez Radę Ministrów. Od 2013 r. do tej pory były prowadzone różne prace dotyczące przeglądu i konsultacji społecznych z branżą deweloperską, bankową, ubezpieczeniową, notariuszami, ministerstwami – finansów, rozwoju, infrastruktury, sprawiedliwości, Komisją Nadzoru Finansowego. Przeprowadziliśmy badania rynku, sporządzane były analizy prawne.

Na podstawie tych działań w 2014 r. powstały założenia zmian w ustawie. W grudniu 2015 r. tematyka została włączona do prac Rady Ministrów. W Narodowym Programie Mieszkaniowym zostały uwzględnione prawa nabywców lokali mieszkalnych. W 2017 r. Rada Ministrów przyjęła dokument Ministerstwa Infrastruktury, w którym poruszona została kwestia nowelizacji ustawy deweloperskiej. Największe kontrowersje budzi sprawa likwidacji otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Według nas rozwiązanie jest słuszne, ale sektor ma inny pogląd. W listopadzie 2017 r. za likwidacją otwartych rachunków powierniczych opowiedział się Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów. Prace nad ustawą zostały wpisane do planu pracy rządu. Pod koniec maja rozesłaliśmy projekt nowelizacji do konsultacji społecznych. Czekamy na efekty tych konsultacji.

Jaka sytuacja była przed wejściem w życie ustawy? Mam na myśli bankructwa deweloperów. W Warszawie znany przykład na Targówku to War Inwest i pochodne tej firmy założone przez osobę bez kapitału. Deweloper zbierał pieniądze i za to budował mieszkania. Zbankrutował, kiedy załamała się sprzedaż. Ponadto ceny były nieadekwatne do kosztów. Poszkodowanych było 840 osób. Finał był szczęśliwy, ponieważ po kilku latach zmieniły się ceny mieszkań, więc można było dokończyć inwestycję, sprzedając puste lokale i zagęszczając osiedle. Nabywcy stracili parę lat życia, nerwy. Jeśli jeszcze trochę dopłacili, to w końcu nabyli mieszkania.

Inne przykłady to Fridom – 300 poszkodowanych, Concepthouse, Leopard w Krakowie. W przypadku tej ostatniej inwestycji prawie 200 rodzin walczyło o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Warszawski przykład to Włodarzewska – 1000 osób poszkodowanych na łączną kwotę 200 mln zł. Włodarzewska SA była dość znanym deweloperem, podobnie jak Gant. W przypadku Ganta nie wystarczyło środków na postępowanie upadłościowe. To pokazuje, że na tym rynku różnie bywa, choć rzeczywiście w ostatnich latach jest tych przypadków mniej. Jest to również kwestia cyklu koniunkturalnego.

Jakie regulacje zawierała ustawa z września 2011 r.? Wzmocnienie środków ochrony praw nabywców, obowiązki przedkontraktowe deweloperów. Kiedy tworzone jest prawo, należy zakładać, że druga strona jest na tyle inteligentna, że będzie próbowała wykorzystać niektóre luki, szczególnie w sprzyjającej sytuacji gospodarczej. Kolejne regulacje: umowa deweloperska jako umowa nazwana, wpis roszczeń, procedura odbioru, prawo odstąpienia i postępowanie upadłościowe wobec dewelopera.

W innych krajach mamy różne systemy ochrony nabywców mieszkań. Silniejsze od naszych są np. rozwiązania niemieckie, a słabsze na Litwie, Łotwie, w Grecji. W Niemczech zapewniony jest wpis roszczeń nabywcy, zobowiązanie dewelopera do zwolnienia nieruchomości z obciążeń przed przeniesieniem własności, stopniowe przewłaszczanie nieruchomości, płatność stosownie do postępu prac. W Niemczech jest kilka elementów ochrony praw nabywcy, które składają się na cały pakiet chroniący. We Francji ochrona polega na tym, że następuje stopniowe przewłaszczanie nieruchomości, zgodnie z postę-

pami budowy. Na kolejnym slajdzie widzimy, że w Niemczech ochrona jest wieloaspektowa. Jeśli chodzi o Łotwę, ochrona realizowana jest na ogólnych zasadach.

Mieszkania kosztują kilkaset tysięcy złotych. Czy w tej sferze nie powinno być specjalnego reżimu? Nie każdy może założyć bank. Wymagany jest minimalny kapitał. Tutaj można sobie wyobrażać różne rozwiązania, np. koncesjonowanie. Jeśli nie koncesjonujemy, to np. stwarzamy pancerz, który uchroni nabywców przed skutkami upadłości.

Zidentyfikowaliśmy następujące problemy prawne związane ze stosowaniem ustawy z dnia 16 września 2011 r. Po pierwsze, przypadki nabycia nieruchomości na rynku pierwotnym poza regulacją. Chodzi zarówno o umowy rezerwacyjne, jak o przypadki, kiedy budynek już stoi, więc nie ma ryzyka, że nie zostanie wykończony, ale jest ryzyko, że deweloper upadnie przed podpisaniem aktu notarialnego stwierdzającego nabycie własności, a po wpłaceniu przez nabywcę całej kwoty.

Po drugie, ryzyko utraty środków oraz nieprzeniesienia własności nieruchomości w przypadku upadłości dewelopera. Po trzecie, brak regulacji dotyczących wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami umowy na wypadek upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy. Kiedy ustawa powstawała, nikt nie przypuszczał, że upadnie bank, który prowadzi rachunek powierniczy. Tak się stało. Najbardziej znany jest przypadek banku w Wołominie, w którym doszło do oszustw i przestępczości. Rachunek powierniczy był zamknięty, ale w praktyce tak nie było. Formalnie pokazywano klientom, że rachunek jest zamknięty, a taki nie był. To jest oszustwo.

Po czwarte, brak sankcji za niestosowanie przez dewelopera środków ochrony wpłat nabywców. Po piąte, brak narzędzi dla nabywcy w przypadku wad istotnych lokalu. Zdarza się, że budynki mają wady i dochodzenie roszczeń jest utrudnione.

Najważniejsze propozycje zmian zawarte w nowelizacji, obejmują: po pierwsze, rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy, po drugie, powiązanie wpłat z postępem prac na budowie. Teraz może być tak, że mimo zaawansowania 10% prac bank powinien wypłacić kilkadziesiąt procent środków. Dążymy do przeciwdziałania sytuacjom, w których bank wypłaca deweloperowi więcej, niż wynikałoby to z postępu prac na budowie. Po trzecie, umowy rezerwacyjne umożliwiające załatwienie kredytu. Kiedyś konieczny był wkład rzędu 500-1000 zł. W praktyce spotykamy przypadki, że w ramach umowy rezerwacyjnej należy wpłacić 90% lokalu.

Po czwarte, uregulowanie praw i obowiązków stron umowy na wypadek upadłości banku, który prowadzi mieszkaniowy rachunek powierniczy. Po piąte, obowiązek przeniesienia własności mieszkania na nabywcę bez obciążania hipoteki tego lokalu. Po szóste, doprecyzowanie procedury odbioru wraz z określeniem konsekwencji. Po siódme, sankcje za brak mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Kolejny slajd zawiera porównanie poziomu ochrony nabywcy obecnie i w projektowanej nowelizacji, która przewiduje: sankcje za brak mieszkaniowego rachunku powierniczego, umowy rezerwacyjne. Obecne przepisy przewidują rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Projektowana nowelizacja przewiduje rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Nowelizacja określa także, co dzieje się z wpłaconymi przez nabywcę środkami w przypadku upadłości dewelopera, nierozpoczęcia budowy albo zaprzestania rozpoczętej, nieprzeniesienia własności na nabywcę w terminie określonym w umowie bądź wypowiedzenia umowy przez bank.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym w powyższych sytuacjach jesteśmy bezbronni jako nabywcy. Prowadzone są otwarte rachunki powiernicze. Chciałbym uzmysłowić państwu, czym jest otwarty rachunek. Proszę wyobrazić sobie, że idą państwo do restauracji. Zwykle w restauracji płaci się na końcu, ale w tym przypadku restaurator mówi, że państwo są na tyle niewiarygodni, że trzeba zapłacić przy zamawianiu posiłku. Zamawiają państwo potrawę. Rozpoczyna się proces gotowania, ale restauracja pada i słyszą państwo, że mają sami dokończyć przygotowywanie potrawy. Otrzymają państwo zwrot środków za produkty, które jeszcze nie zostały użyte. To jest sytuacja porównywalna z otwartym rachunkiem powierniczym. W przypadku rachunku zamkniętego dopiero po zrealizowaniu usługi następuje zapłata.

Obecnie brak jest ochrony po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Chodzi o ostatni etap, kiedy budynek stoi, a jeszcze nie mamy umowy notarialnej. Brak jest regulacji dotyczących umów rezerwacyjnych. Brak jest również regulacji na wypadek upadłości banku, bo nikt się tego nie spodziewał. Ostatnia duża upadłość dotyczyła Banku Staropolskiego, a później upadł Bank Spółdzielczy w Wołominie. Można by zadać pytanie – po co był Bankowy Fundusz Gwarancyjny? Skoro był dobry nadzór finansowy, banki niepotrzebnie ponosiły koszty. Niestety, są cykle koniunkturalne, okresy rozwoju i stagnacji.

Nowelizacja ustawy przewiduje, żeby zakres ochrony obejmował cały proces od tzw. dziury w ziemi do sprzedaży gotowych lokali i domów. Dodatkowo ochrona obejmuje sprzedaż lokali użytkowych, np. garaży. Treść umów rezerwacyjnych będzie regulowana ustawą. Wysokość opłaty rezerwacyjnej wynosić będzie maksymalnie 1% ceny. W przypadku upadłości banku deweloper ma obowiązek założyć rachunek powierniczy w innym banku i poinformować o tym nabywcę. Ponadto deweloper ma obowiązek przedstawić nabywcy informację o ryzyku utraty środków w przypadku upadłości banku.

Zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu będzie obligatoryjna. Będzie istniał wymóg posiadania przez dewelopera takiej zgody w momencie rozpoczęcia sprzedaży. Doprecyzowana zostanie procedura odbioru lokalu. Nabywca będzie mógł odmówić ze względu na wady istotne. Obecnie nabywca jest w pewnym sensie przymuszany do odbioru.

UOKiK jest w pewnym sensie przychodnią zdrowia, do której trafiają tylko chorzy. Gdyby ktoś zapytał mnie, jaki jest stan ochrony konsumenta w Polsce, odpowiedziałbym, że wszyscy są poszkodowani. Chodzi o to, żeby system prawny maksymalnie chronił, maksymalnie wszystkich, a nie tylko tych, którzy mają szczęście w życiu.

W nowelizacji przewidziane są sankcje za niestosowanie przez dewelopera środków ochrony.

Chciałbym porównać zakres ochrony w różnych branżach. W bankach średnia kwota zaangażowania przypadająca na konsumenta wynosi ok. 25 tys. zł. Środkiem Ochrony jest Bankowy Fundusz Gwarancyjny, który gwarantuje 100% ochrony do 100 tys. euro. Wypłata następuje w ciągu tygodnia czy dwóch. Jeśli chodzi o inwestycje biur maklerskich, poziom ochrony wynosi 100% do 3 tys. euro, a do 22 tys. euro 90%. Średnia kwota zaangażowania wynosi ok. 100 tys. zł. W turystyce mamy odpowiedniki otwartego bądź zamkniętego rachunku powierniczego z ubezpieczeniem lub z gwarancją bankową. Funkcjonuje również Turystyczny Fundusz Gwarancyjny, na który składa się cała branża. Jeśli chodzi o deweloperów, zaangażowane sumy wynoszą kilkaset tysięcy złotych. Najpopularniejszą formą ochrony jest otwarty rachunek powierniczy, ponieważ jest najtańszy. Jeśli deweloper padnie, klient otrzyma tylko pieniądze, które są na rachunku. Załóżmy, że wpłaciliśmy 75%, 50% zostało zużytkowane na budowę. Otrzymamy 25%. Jeśli pada bank, to bada się, jaką ma ilość gotówki na kontach i następuje proporcjonalny zwrot. Resztę zwraca nam syndyk czy ktoś, kto tym zarządza.

Dane za 2016 r. wskazują, że najwięcej jest rachunków otwartych. Początkowo zamknięte rachunki powiernicze miały większy udział, ale ze względu na koszt obsługi rachunek otwarty jest bardziej powszechny. Koszt prowadzenia rachunku otwartego wynosi ok. 16 tys. zł rocznie, zaś rachunku zamkniętego 25 tys. zł rocznie. Gdyby wszystkie rachunki otwarte stały się zamkniętymi, koszt zabezpieczenia w przeliczeniu na wartość nieruchomości na całym rynku wyniósłby ok. 2% rocznie. Weźmy pod uwagę jeden blok. Są mieszkania, w których cena 1 m^2 jest zróżnicowana w zależności od piętra, nasłonecznienia i ta różnica w cenie jest większa niż 2%. Nie jest to suma obciążająca deweloperów. Wszystkie inne systemy też kosztują. Kredyty mogłyby być trochę tańsze, lokaty lepiej oprocentowane, wyjazdy turystyczne nieco tańsze. Bezpieczeństwo kosztuje. Biorąc pod uwagę rentowność branży deweloperskiej, deweloperzy powinni poradzić sobie z tym obciążeniem.

Jeśli chodzi o upadłości, przed 2011 r. nikt nie prowadził statystyk. Obecnie upadłości nie jest dużo. Jest to związane z cyklem koniunkturalnym, który trwa ok. 10 lat. Teraz jesteśmy w fazie wzrostowej. Dokonaliśmy następującej symulacji. Mały deweloper buduje 1 blok z 31 lokalami. Podpisał 20 umów, czyli sprzedał 2/3 mieszkań. Deweloper

upada po otrzymaniu ok. 50% środków nabywców. Prowadzony jest otwarty rachunek powierniczy. Jakie byłyby koszty dla 20 nabywców? Trzeba wziąć pod uwagę prowizje i odsetki od kredytu hipotecznego, koszt ewentualnego wynajmu mieszkania do czasu zakończenia inwestycji. Łączna suma kosztów przypadających na nabywcę wynosi ok. 300 tys. zł. Ktoś musi dokończyć budowę, co nie jest łatwe.

W 2016 r. formalnie miało miejsce tylko 11 upadłości firm, 9 małych. Potencjalne straty dla nabywców szacowane są na 140 mln zł. Gdyby była trochę inna struktura, straty nabywców mogłyby dojść do 250 mln zł.

Parlamentarzyści, którzy mają dłuższy staż, słyszeli głosy branży związane z wejściem w życie ustawy. Ustawa miała rzekomo zahamować budowę mieszkań przez deweloperów. Jak widzimy, tak się nie stało. Liczba mieszkań oddawanych przez deweloperów wzrasta. Ich udział w ogólnej liczbie mieszkań oddawanych również wzrasta. Z danych firmy REAS zajmującej się nieruchomościami w dużych miastach wynika, ze rynek wzrasta. Na kolejnym wykresie są dane NBP dotyczące największych aglomeracji w latach 2007-2017, pokazujące rentowność deweloperów. Rentowność nigdy, oprócz Wrocławia, nie spadła poniżej 15%. Dwa punkty procentowe wzrostu kosztów, związane ze zmianą rachunków powierniczych na zamknięte, nie uszczupli branży. Średnia rentowność w gospodarce za ubiegły rok wyniosła 4%.

Jeśli chodzi o cykle koniunkturalne, mamy teraz okres ożywienia. Jest to dobry moment na wprowadzenie tych rozwiązań, żebyśmy zdążyli przed spowolnieniem. Ze względu na wysoką rentowność łatwiej będzie branży zaabsorbować zmiany służące ochronie konsumentów. Deweloperzy działają po to, żeby ludzie mogli kupować mieszkania. Biorąc pod uwagę wysokość zaangażowanych środków, regulacje powinny być raczej mniej swobodne. Można rozważać koncesjonowanie działalności deweloperskiej, ale na razie przeważa pogląd, żeby po prostu uszczelnić system ochrony.

Mamy obecnie nieskuteczne przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi w przypadku prowadzenia przez deweloperów działalności w formie spółek celowych. Duże firmy deweloperskie budują jakieś osiedle i na każdy blok zakładają spółkę celową z małym kapitałem. Kiedy po 2 latach ujawnione zostają jakieś wady, odpowiada nie wielki deweloper notowany na giełdzie, tylko jego spółka celowa, która nie ma środków na usunięcie wad.

Na tym zakończyłbym sprawozdanie z oceny działania ustawy i przedstawienie propozycji zmian.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję bardzo, panie prezesie, za bardzo dobry materiał, przejrzysty, zrozumiały, ważny z punktu widzenia tego, co dzieje się na rynku mieszkaniowym.

Otwieram dyskusję. Bardzo proszę, pan poseł Cyrański.

Poseł Adam Cyrański (niez.):

Mam pytanie do pana prezesa. Pokazał pan, że koszt w wysokości 1,9% nie wpłynie na rentowność deweloperów. Jednocześnie użył pan przykładu 5 rynków mieszkaniowych w dużych miastach, w których rentowność rzeczywiście może dochodzić do 15%. Myślę, że został popełniony jakiś błąd rachunkowy. Rentowność branży deweloperskiej jest średnio na poziomie 4% w skali kraju. To samo mieszkanie, przy tej samej sile roboczej w dużych aglomeracjach kosztuje 14 tys. za metr, a w małych ośrodkach jest na poziomie 5-6 tys. za metr. Koszty robocizny są te same.

Poinformował pan, że w zeszłym roku zbankrutowało 14 deweloperów. Czy przyjrzeliście się państwo, w jakich rejonach oni działali i co było przyczyną bankructwa? Pomijam wątek świadomego działania dewelopera na szkodę nabywców mieszkań. Częstokroć jest tak, że deweloper upada na skutek braku siły roboczej. Podpisując umowę na wykonanie mieszkania w danej cenie, deweloper przeprowadził kalkulację siły roboczej. Dzisiaj nie ma ludzi do pracy na budowie. Nawet Ukraińcy nie chcą pracować, bo wyjeżdżają na rynki Europy Zachodniej.

Czy opierając się na danych z 5 głównych miast, nie dostrzegacie państwo zagrożenia, że budownictwo stanie w mniejszych ośrodkach? Te dane, które pan zaprezentował, nie są adekwatne dla całej Polski.

Jakie jest państwa stanowisko w kwestii odwróconego VAT? Kwestia odwróconego VAT w inwestycjach publicznych spowodowała, że podwykonawcy nie kupują materiałów. Kupuje generalny wykonawca. Podwykonawca dostarcza tylko siłę roboczą. Czy przewidujecie państwo rozszerzenie odpowiedzialności na podwykonawców? Często deweloper upada, ponieważ ludzie schodzą z budowy, bo mają inne oczekiwania płacowe, których nie jest w stanie unieść deweloper. Deweloper upada, ponieważ nie ma kim wykonać przedsięwzięcia.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję bardzo. Pani poseł Młyńczak, proszę bardzo.

Poseł Aldona Młyńczak (PO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Bardzo dziękuję za wyczerpującą prezentację. Pracuję od kilku lat nad tym tematem. Czuję się związana z tą ustawą, ponieważ prowadziłam ją. Cieszę się, że przyniosła tak dobry efekt.

Mam pytanie, czy jest projekt poprawek, o których dzisiaj była mowa? Czy projekt został złożony, czy jest w fazie przygotowań i konsultacji?

Czy ustawa będzie rozszerzona w kierunku ochrony przedsiębiorców i wszystkich innych podmiotów zaangażowanych w procesie budowlanym, czy też będzie kontynuowana w profilu, który był na początku jej nadany, czyli ochrony nabywcy? Jeśli zbyt dużo zawrzemy opcji ochrony dla wszystkich, to nabywca znowu będzie najbardziej poszkodowany. Czy celem jest dalsza ochrona nabywcy, czy nastąpi zmiana koncepcji?

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję. Pani poseł Zuba, proszę uprzejmie.

Poseł Maria Zuba (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, panie prezesie. Bardzo serdecznie dziękuję za ten materiał oraz za informację na temat pokrzywdzonych na rynku. W naszych biurach są kolejki ludzi, którzy zainwestowali całe oszczędności swojego życia i zostali pozostawieni sami sobie. Istotne są kwestie dotyczące sposobu prowadzenia inwestycji, zmiany zasad w trakcie. Niestety, młodzi ludzie są pełni obaw, jak podchodzić do zakupu mieszkania.

Konieczna jest ustawa, która pozwoliłaby wyeliminować zdefiniowane przez państwa zagrożenia. Zostały one przez pana prezesa bardzo jasno opisane. Młodzi ludzie powinni mieć warunki, aby móc odważnie inwestować w mieszkanie. Dlatego ta ustawa jest nam potrzebna.

Musimy zauważać zmiany zachodzące na rynku. Kiedy był nadmiar rąk do pracy na rynku, powszechnie używano hasła: „Na twoje miejsce jest dziesięciu innych". Nastąpiła zmiana polegająca na tym, że coraz mniej jest rąk do pracy. Z kraju wyjechało 3 mln młodych ludzi. Dziś trudno im wrócić do Polski, bo jeszcze nie są na to gotowi. Rosną nowe pokolenia ludzi młodych, którzy chcieliby wejść w ten rynek, dając swoje doświadczenie zdobyte w szkołach. Przeprowadzamy reformę oświaty. Mówi się o budowaniu szkół resortowych. Nie podpowiada się młodym ludziom, że rynek budowlany potrzebuje rąk do pracy.

Mam prośbę, żeby po dokonaniu analizy sytuacji na rynku pracy zabezpieczyć w ustawie deweloperów i podwykonawców. Uważam, że powinniśmy to zrobić, żeby uniknąć sytuacji, w której znika firma, zostaje podwykonawca bez wypłaconych faktur i przyszły nabywca mieszkania. Niedozwolone są praktyki polegające na tym, że cała odpowiedzialność za inwestycję spoczywa na podwykonawcy. Panie pośle, to była patologia. Jeśli deweloper staje do przetargu, albo podejmuje decyzję o budowie, powinien maksymalnie brać na siebie ryzyka i kalkulować, co mu się opłaca i na ile go stać. Nie może podejmować decyzji, a skutkami obciążać podwykonawcę. To jest niezgodne z zasadą solidnej działalności gospodarczej. Z tym powinniśmy walczyć, a nie starać się decydować, na kogo przenieść ten ciężar.

Jeszcze raz bardzo dziękuję i proszę, abyście państwo przemyśleli głęboko sprawę i zaproponowali nowelizację, która by wszystkie dotychczasowe doświadczenia uwzględniała. Trzeba zrobić wszystko, żeby rynek budowy mieszkań ruszył jak najszybciej i żeby był otwarty dla młodych Polaków, którzy chcieliby wrócić z zagranicy, ale z uwagi na brak dachu nad głową tego nie czynią.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję. Oddaję głos panu prezesowi.

Prezes UOKiK Marek Niechciał:

Postaram się odpowiedzieć na pytania w kolejności ich zadania. Odpowiem pytaniem na pytanie pana posła. Dlaczego nabywcy mieszkań mają ponosić ryzyko, że ktoś źle skalkulował koszty? Dotyczy to nie tylko deweloperów, ale całej branży, zarówno małych miast, jak i dużych. Brak rąk do pracy dotyczy wszystkich. Można to porównać do sytuacji z sektora bankowego, kiedy ktoś zaprojektował produkt, który się nie sprzedał. Takie jest ryzyko bankowe. Pytanie, dlaczego klient banku miałby ponosić ryzyko.

Poseł Adam Cyrański (niez.):

Rozpoczęły się określone inwestycje. Jeśli ustawodawca wprowadza zmianę warunków, kiedy projekty są niezakończone, to…

Prezes UOKiK Marek Niechciał:

Wspomniałem, że realizowane są jeszcze inwestycje na podstawie stanu prawnego sprzed ustawy z 2011 r. Jeśli ktoś rozpocznie budowę przed wejściem w życie nowelizacji ustawy, obejmie go aktualny stan prawny. Możemy wprowadzić przepis, że jeśli przez 4 lata nie ukończy budowy, to musi przestrzegać nowych przepisów. Wydaje się to sensownym rozwiązaniem.

Trudno, żeby nabywca kalkulował, czy cena jest adekwatna. Może gdyby ceny w okolicy były znacząco wyższe, klient powinien się zastanowić.

Jeśli chodzi o kilka głównych miast, stanowią one 2/3 rynku krajowego. Co do mniejszych miejscowości, z naszych danych wynika, że deweloperzy nie są wyspecjalizowani, jak w przypadku dużych miast.

Jeśli chodzi o rentowność, posłużyliśmy się badaniami NBP. Były wypowiedzi kierownictwa resortu infrastruktury, że rentowność jest na poziomie 30%.

Jeśli chodzi o odwrócony VAT, pytanie jest raczej do Ministerstwa Finansów. Podobnie kwestia zabezpieczenia podwykonawców. Zabezpieczenie powinno dotyczyć całości procesu inwestycji i zostać zawarte w innej ustawie.

Mam nadzieję, że odpowiedziałem na pytania pana posła, choć być może nie dojdziemy do konsensu. Chyba nie zawsze musimy osiągnąć konsens.

Jeśli chodzi o pytanie pani poseł, dotyczące równowagi między ochroną nabywcy a dewelopera, najbardziej istotny jest rachunek powierniczy. Po pierwsze, rozszerzamy czas ochrony – od przysłowiowej dziury w ziemi, do podpisania umowy notarialnej. Dotychczas umowa rezerwacyjna była przejawem wykorzystywania siły jednej ze stron. Poza tym istniało ryzyko, że firma upadnie od momentu wpłacenia przez klienta całości środków do podpisania umowy notarialnej. Po drugie, chcemy zlikwidować otwarte rachunki powiernicze. Jesteśmy przekonani, że to jest dobre rozwiązanie.

Poseł Aldona Młyńczak (PO):

Sądzę, że zlikwidowanie rachunku otwartego wywoła wiele dyskusji.

Prezes UOKiK Marek Niechciał:

Wiem, że są doniesienia do premiera, iż prezes UOKiK chce wykończyć całą branżę. Jest to koszt, który trzeba ponieść.

Jeśli deweloper nie potrafi uzyskać rachunku otwartego z gwarancją bankową czy ubezpieczeniem, to znaczy, że jest na tyle mało wiarygodny dla banku bądź ubezpieczyciela. Czy nie jest to sygnał, że klient nie powinien się z nim wiązać? Pytanie brzmi, czy branża ma działać na dotychczasowych zasadach, to znaczy biorąc pieniądze od konsumentów, czy z kredytów, które oni uzyskali?

Kiedy ustawa wejdzie w życie, część umów będzie kontynuowana. Nie wszystkie mieszkania w Polsce będą musiały od razu być sfinansowane. Od lat 90. sektor bankowy charakteryzuje się nadpłynnością, czyli ma więcej oszczędności, niż mógłby udzielić kredytów. Nie stanie się więc tak, że nie będzie potrafił zasilić branży.

Konkludując, głównym elementem ochrony jest likwidacja otwartych rachunków powierniczych.

Projekt nowelizacji został skierowany do konsultacji społecznych 30 maja. Zakładamy, że jesienią powinien zostać skierowany do Sejmu, jeśli Rada Ministrów podejmie taką decyzję.

Co do pytań pani poseł Zuby, nie zajmujemy się problematyką szkolnictwa. Zgadzam się, że branża budownictwa daje szanse zatrudnienia. Może jednak dojść do zautomatyzowania procesu produkcji, podobnie jak w rolnictwie. W perspektywie kilkunastu lat mogą nastąpić zmiany technologiczne, które spowodują ograniczenie zatrudnienia. Teraz wydaje się, że jest to branża, w której zawsze będzie praca.

Jeśli chodzi o zabezpieczenie interesów podwykonawców, nie jest to materia projektowanej nowelizacji ustawy.

Mam nadzieję, że odniosłem się do wszystkich pytań.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Czy są jeszcze pytania? Poseł Suchoń, proszę bardzo.

Poseł Mirosław Suchoń (N):

Mam prośbę, żeby prezentacja została dostarczona posłom. Jest dostarczona? Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Pan poseł Cyrański.

Poseł Adam Cyrański (niez.):

Mam pytanie do pana prezesa. Skoro projekt jest w fazie konsultacji, jak możemy się z nim zapoznać? Czy jest na stronie?

Prezes UOKiK Marek Niechciał:

Sądzę, że procedura została dochowana.

Zastępca dyrektora Departamentu Ochrony Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Projekt wraz z uzasadnieniem został zamieszczony zarówno na stronie UOKiK w zakładce „Edit”, jak i na stronie Rządowego Centrum Legislacji. Numer projektu – UD358.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję. Polecam program „Państwo w państwie”, który będzie nadawany 24 czerwca. Będzie omawiany bardzo ciekawy przypadek. Wojewoda małopolski i prezydent miasta Krakowa wydali pozwolenie na budowę. Sąd administracyjny wzruszył tę decyzję, czyli unieważnił pozwolenie na budowę, ale tego nie ogłosił. Deweloper nadal zbierał pieniądze. Jest to przypadek z 2001 r.

Dziękuję państwu bardzo. Kiedy projekt nowelizacji będzie gotowy, spotkamy się w celu rozpatrzenia go.

O godz. 13.00 mamy kolejne posiedzenie Komisji. Zapraszam państwa posłów.

Zamykam posiedzenie Komisji.